5
Vragenuur: Vragen Van der Linde

Vragen van het lid Van der Linde aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over **het bericht "Gemeente remt vrijehuurhuizen"**.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Voorzitter.

De **voorzitter**:
Misschien kunt u even uitleggen wat vrijehuurhuizen zijn.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Ik zal mijn best doen.

Het Financieele Dagblad bericht vandaag wat de VVD al langer hoort van investeerders: zij komen simpelweg niet aan locaties om vrijehuurwoningen te ontwikkelen. Dat zijn huurwoningen die buiten de sociale sector vallen. 650 miljoen euro van de pensioenfondsen bestemd voor huurwoningen blijft ongebruikt, terwijl er de komende vijf jaar zo'n 40.000 huurwoningen nodig zijn. Deze coalitie heeft serieuze stappen gezet om van de woningmarkt weer een serieuze markt te maken; een markt waar vraag en aanbod samenkomen, een markt waar mensen het huis krijgen dat zij graag willen hebben, gewoon een fijne plek om te wonen. Wij hebben rust en duidelijkheid, gebracht in de koopmarkt en wij hebben wat minder rust, maar wel duidelijkheid gebracht in de sociale huursector. Corporaties doen weer waar zij ooit voor zijn opgericht. Nette woningen voor mensen met de kleinste portemonnee, dat is sociale huur. Daarmee hebben wij niet alleen de corporatiewereld opgeschud en de sector een nieuwe strategische richting gegeven, maar wij hebben ook huurders met een hoger inkomen aangesproken. Die mensen moeten ofwel een huis kopen ofwel op zoek gaan naar een woning in de vrije huursector, niet van vandaag op morgen maar bij voorkeur wel op een termijn van enkele jaren. Dan moet de vrije huursector er ook wel zijn. Op dit moment valt nog geen 9% van de huizen in Nederland in die categorie. Er is grote behoefte aan huizen met een huur tussen de €700 en €1.100.

Ik kom tot mijn vragen. Herkent de minister deze problemen en de cijfers die erbij worden genoemd? Wat moeten gemeenten doen om vrije huur binnen hun grenzen te stimuleren? Deelt de minister de mening van de VNG dat de grondprijs nauwelijks invloed heeft op deze problemen?

Minister **Blok**:
Voorzitter. De heer Van der Linde constateert terecht dat er de komende jaren vooral vraag zal zijn naar huurwoningen in de vrije sector. Dit zijn woningen met een huur tussen €710, de liberalisatiegrens, en €900, op sommige plaatsen misschien €1.000. Dat is het gevolg van veranderingen op de arbeidsmarkt. Er zijn meer zzp'ers en meer mensen met een tijdelijk arbeidscontract. Het is ook een gevolg van de veranderingen op de woningmarkt. Het goede nieuws is — de heer Van der Linde wijst daar terecht op — dat er veel geld klaarstaat van beleggers, bijvoorbeeld Nederlandse maar ook buitenlandse pensioenfondsen, die heel graag in die vraag willen voorzien. Het artikel in Het Financieele Dagblad wees er vanochtend op dat die beleggers vaak op het probleem stuiten dat gemeenten de vrije huursector nog onvoldoende op het netvlies hebben.

De eerste vraag van de heer Van der Linde is of ik dat probleem ken. Ja, en dat betekent dat wij er ook iets aan doen. Het goede nieuws is dat een heel aantal gemeenten er ook echt aan werkt. Ik was gisteren samen met de G-4 op een bijeenkomst waar wij gezamenlijk met beleggers spraken om hen tot investeringen in huurwoningen in grote steden te brengen. Ik merk in gesprekken met middelgrote gemeenten dat de vrije huursector vaak nieuw is, maar in het kader van de introductie van de nieuwe Woningwet per 1 juli organiseren we op dit moment op veel plaatsen in het land bijeenkomsten met gemeenten, met huurdersverenigingen, met woningcorporaties en dus ook met beleggers om hen te wijzen op de kansen die er nu ontstaan. Zeker in kleinere plaatsen gaat het dan niet alleen om de grote beleggers, de pensioenfondsen, maar zijn ook lokale ondernemers geïnteresseerd. Die zetten daar bijvoorbeeld in het kader van hun pensioenvoorziening zelf een aantal huurwoningen neer.

Onderschrijf ik de stelling van de VNG dat de grondprijs niet het probleem is? Traditioneel doen veel gemeenten alleen zaken met woningcorporaties of met projectontwikkelaars voor de koopsector. De grond voor woningcorporaties wordt tegen een zwaar gesubsidieerde prijs aangeboden, en voor koopwoningen tegen de hoogst mogelijke prijs. Gemeenten krijgen nu met nadruk de regie op de woningmarkt. Zij zullen dus woonvisies maken. Een verstandige gemeente zal niet meer een tweedeling maar een driedeling in het aanbod van grond aanbrengen. Zij zullen een derde segment aanbieden aan investeerders in de vrije huursector. De grond is van gemeenten maar vaak ook van bouwbedrijven die zelf een keuze kunnen maken. Een verstandige gemeente zal zeggen: dit deel van de grond bied ik aan aan investeerders in huurwoningen. Dat zij daarbinnen de hoogste prijs zoeken, lijkt mij een kwestie van goed koopmanschap. Zo zorgen zij er in ieder geval voor dat er in hun gemeente ook een aanbod is voor middeninkomens. Voor een gezonde opbouw van de gemeente is dit alleen maar goed. Er wordt voorzien in de vraag naar woningen door een belangrijke groep, eigenlijk de ruggengraat van de samenleving.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Die samenstelling van de woningvoorraad is natuurlijk een zaak van lange adem. Het is goed om te horen dat er voldoende geld is, maar dat had ik natuurlijk al gelezen. Het is ook goed dat de G-4 actie ondernemen, maar hoe zit het met al die andere gemeenten? Ik waardeer de pogingen van de minister om de boodschap hierover te verkondigen, maar wat doen wij met gemeenten die ondanks alles een zeer gebrekkige woonvisie hebben en die eigenlijk geen langetermijnblik op de woningmarkt hebben? Moeten wij daar wat voor regelen of gaat dat vanzelf nu de corporaties een nieuwe koers hebben? Moeten wij ons als Haagse politiek hiermee bemoeien of ziet de minister hierin juist een taak voor provincies en gemeenten? Zoals u van een VVD'er kon verwachten, spreek ik de hoop uit dat wij daarvoor geen extra regels hoeven te maken.

Minister **Blok**:
De heer Van der Linde vraagt of wij nu extra actie moeten ondernemen richting gemeenten. Wij hebben in deze Kamer in de nieuwe Woningwet breed met elkaar afgesproken dat de regie op de woningmarkt, het voorzien in de vraag naar woningen, naar de gemeenten gaat omdat je nu eenmaal moeilijk vanuit Den Haag kunt beoordelen hoe de woningvraag in Amsterdam, Roermond of Winsum precies is. Daarop vindt natuurlijk lokale democratische controle plaats. Mensen met een middeninkomen vormen de grootste groep in Nederland, dus in een gezonde democratie zullen ook politieke partijen zich realiseren dat zij moeten voorzien in de vraag naar middeldure huurwoningen. Dat betekent niet dat ik vind dat wij daarmee alles over de schutting moeten gooien. Vandaar dat wij met elkaar hebben afgesproken dat wij jaarlijks een vinger aan de pols houden door landelijk te bekijken hoe het met de lokale afspraken gaat en dat wij ook landelijk de vinger aan de pols houden met betrekking tot de omvang en de toegankelijkheid van de woningvoorraad. Rond de introductie van de Woningwet organiseer ik ook heel bewust een bijeenkomst. Daarnaast heb ik regelmatig overleg met wethouders en de VNG om steeds duidelijk te maken dat zij ervoor moeten zorgen dat het segment van middeldure huurwoningen echt aan bod komt in hun gemeente.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Ik dank de minister voor zijn beantwoording. Ik vermoed dat wij in het kader van de Staat van de Woningmarkt dan wel in het kader van de begrotingsbehandeling nog op dit onderwerp terug zullen komen.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Zit het probleem ook niet in het beleid van de minister zelf? Het idee achter het woonakkoord en het fors inperken van de mogelijkheden van woningcorporaties, die heel veel woningen bouwden, was dat particulieren vaker het initiatief zouden gaan nemen en meer zouden gaan bouwen. Dat blijkt nu niet het geval. Komt dat niet doordat ze op die categorie betaalbare woningen simpelweg te weinig rendement halen? Moet de minister dan ook niet de conclusie trekken dat het huidige woonakkoord op dat gebied simpelweg niet functioneert, omdat mensen voor de duurdere categorie simpelweg te weinig inkomen hebben, omdat de markt dat gat niet opvult omdat ze te weinig verdienen en omdat de minister zelf het onmogelijk maakt om meer sociale huurwoningen te bouwen? Kortom, moet het beleid van de minister ook niet anders? Moet het niet omgegooid worden, bijvoorbeeld door het fors beperken van de hypotheekrenteaftrek?

Minister **Blok**:
Voordat wij praten over het omgooien van het beleid, lijkt het mij goed om de verschillende onderdelen van het betoog van mevrouw Karabulut goed te benoemen. Mevrouw Karabulut verwijst naar het woonakkoord. In het woonakkoord zit het onderdeel dat mensen die met een hoog inkomen toch in een sociale huurwoning wonen, een hoge huurverhoging kunnen betalen, vanuit de gedachte dat die huurwoningen nodig zijn voor mensen met lage inkomens. In de Woningwet, die gelukkig ook met steun van de partij van mevrouw Karabulut is aangenomen, zit het onderdeel dat woningcorporaties zich gaan richten op sociale woningbouw, na alle mislukte avonturen in de commerciële sector. Daar waren wij het ook over eens. Er wordt dus voorzien in de vraag naar vrijesectorwoningen door pensioenfondsen en andere beleggers. Het probleem is ook niet dat die geen belangstelling hebben; dat is juist ook de kern van het artikel waarnaar de heer Van der Linde verwijst. De belangstelling is enorm. Er is ontzettend veel Nederlands en buitenlands pensioengeld, dat vroeger overigens ook vaak in huurwoningen belegd werd, maar dat eruit is gejaagd, mede door de rol die woningcorporaties in de vrije sector hebben gespeeld, en dat nu terug wil. Het probleem is dus niet dat er geen geld is, terwijl dat probleem zich toch vaak voordoet in deze Kamer. Er is veel geld beschikbaar, maar dat geld is alleen op zoek naar grond om die woningen op te bouwen.

De heer **Madlener** (PVV):
Het kabinet jaagt eerst de middenklasse haar sociale huurwoning uit en vervolgens kunnen die mensen nergens aan de bak. Kopen is vaak geen optie en huren kan niet, omdat de gemeente vaak eerder aan haar eigen belang denkt. Wij hebben daarover een debat gehad. Een heleboel gemeenten gedragen zich als grondspeculant. Zij speculeren over de rug van hun eigen inwoners met grond om er wat aan te verdienen, wat heeft geresulteerd in enorme verliezen. Ik heb de minister daarom om een wet gevraagd om het speculeren door gemeenten te stoppen, maar de minister is daar niet voor. Kan de minister nog eens uitleggen waarom hij vindt dat de gemeenten kunnen doorgaan met speculeren met grond, waardoor dit soort zaken nu gebeuren?

Minister **Blok**:
De heer Madlener heeft gelijk dat gemeenten in het recente verleden enorme verliezen hebben geleden op grond die ze hadden gekocht voor woningbouw, waarnaar vervolgens geen vraag bleek te zijn of in ieder geval niet tegen de prijs die de gemeenten ervoor dachten te krijgen. De heer Madlener vraagt of ik dat in de toekomst wil verbieden. Met alle respect, dat is een beetje het winnen van de vorige oorlog. Gemeenten kopen nu geen grond meer op grote schaal. De gemeenten en de gemeenteraden, die hen controleren, hebben wat dat betreft hun lesje wel geleerd. De meeste gemeenten hebben heel veel grond en staan nu voor de opgave om die een goede woonbestemming te geven. Wat dat betreft is het artikel van vanochtend toch wel wat wrang: heel veel gemeenten met heel veel grond. Als pensioenfondsen ergens huurwoningen willen bouwen, komen ze kennelijk toch te vaak voor een dichte deur of in ieder geval een te dure deur te staan. Dat is echter een andere kwestie dan de mislukte speculaties in het verleden.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Wij steunen natuurlijk het beleid dat de sociale woningvoorraad vooral voor de mensen met de laagste inkomens beschikbaar moet komen. Daarvoor heb je doorstroming nodig. De mensen die tot doorstroming worden aangezet, hebben alternatieven nodig, maar daar ontbreekt het aan. Denkt de minister nu echt dat de particuliere sector in het hele land daarin zal voorzien? Zijn er niet ook nog andere partijen zoals de corporaties in de krimpgebieden nodig om voor dat aanbod te zorgen?

De commissie Huizenprijzen heeft geadviseerd om vormen van schaarste op de woningmarkt zo veel mogelijk te voorkomen. Een van de aanbevelingen die zij daarbij deed, was om gemeenten en misschien ook andere grondeigenaren te verplichten om te tenderen op het moment dat zij gronden willen uitgeven, zodat partijen een eerlijke kans krijgen om tot die markt toe te treden.

Minister **Blok**:
De heer De Vries vraagt of er ook buiten de grote steden geïnteresseerde partijen zijn. Mijn antwoord daarop is een volmondig ja. Ik heb ook in kleine dorpen voorbeelden gezien van ondernemers — ik gaf het voorbeeld ook richting van de heer Van der Linde — die zelf een kantoor neerzetten met daarboven nog een verdieping huurappartementen, niet alleen als pensioenvoorziening, maar ook als bijdrage aan de gemeenschap. Vandaar dat mijn boodschap richting gemeenten is: focus niet alleen op de ABP's, de PGGM's en de buitenlandse pensioenfondsen, maar ga ook eens in goed gesprek met de ondernemersverenigingen.

Wat de rol van de woningcorporaties betreft hebben we heel bewust in de Woningwet gezegd: als de markt het aantoonbaar niet wil doen, bijvoorbeeld in krimpgebieden of in stadsvernieuwingsgebieden, dan mag een woningcorporatie ook vrijesectorwoningen bouwen als dat ten goede komt aan de samenstelling van het dorp of de wijk.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Voorzitter?

De **voorzitter**:
Mijnheer De Vries, de vragen van uw fractie zijn op, dus ik kan deze niet meer toekennen.

Ik dank de minister voor zijn antwoorden en voor zijn komst naar de Kamer. Daarmee is een einde gekomen aan het vragenuur.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.